

Capítulo 9

Ejecución de la obra

Contenido

1. INTRODUCCIÓN. COMIENZO DE LA OBRA
2. FORMA DE TRAMITACIÓN: ORDINARIA, URGENTE O DE EMERGENCIA
3. EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN
4. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA OBRA: NOMBRAMIENTO DEL DIRECTOR DE OBRA Y COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD
5. REQUISITOS PARA LA SUBCONTRATACIÓN. LIBRO DE REGISTRO DE SUBCONTRATACIÓN
6. FECHA DE COMIENZO DE LA OBRA. FIRMA DEL ACTA DE REPLANTEO. EJECUCIÓN DE LA OBRA. PRINCIPIO DE "RIESGO Y VENTURA"
7. FINALIZACIÓN DE OBRAS. COMPROBACIÓN
8. CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS
9. PENALIZACIONES, SANCIONES, INDEMNIZACIONES Y GARANTÍAS

1. Introducción. Comienzo de la obra

Previamente a la adjudicación de un contrato de obras se requiere la elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. Este acto corresponde al órgano de contratación (en general).

Una condición indispensable también para el comienzo de la obra es la de que el contratista suscriba y aporte un seguro de responsabilidad civil con la cobertura suficiente y sin franquicia para responder, según la ley, de cualquier responsabilidad directa o subsidiaria o de toda reclamación que con motivo de la ejecución del contrato pueda surgir, a fin de eximir al órgano de contratación en lo que corresponda (este hecho también se exige en las obras privadas).

Para comenzar las obras se debe realizar y aprobar un plan de control de calidad (en caso de que se estipule que corre a cargo del contratista) y el plan de seguridad y salud de las obras, acorde con el estudio de seguridad y salud, y aprobado por el coordinador de seguridad y salud.

2. Forma de tramitación: ordinaria, urgente o de emergencia

Los métodos por los que se realiza la preparación de los contratos por parte de la Administración Pública, recogidos en el TRLCSP, son:

- Tramitación ordinaria.
- Tramitación urgente.
- Tramitación de emergencia.
- Contratación de obras menores.

2.1. Tramitación ordinaria

La celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente.

El expediente deberá referirse a la totalidad del objeto del contrato, sin perjuicio de su eventual división en lotes, a efectos de la licitación y adjudicación.

Al expediente se incorporarán el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato.

En el caso de que el procedimiento elegido para adjudicar el contrato sea el de diálogo competitivo, los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas serán sustituidos por el documento descriptivo que estipula el TRLCSP en su artículo 109.

Al expediente debe incorporarse también el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

2.2. Expediente de contratación en contratos menores

Existe una particularidad para los expedientes de contratación en contratos menores. En este caso no se requiere obligatoriamente de una licitación pública para ofertar las obras, sino que podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, sin necesidad de licitación previa.

Este hecho se define en el art. 177 del TRLCSP, donde se indica la necesidad de realizar anuncio de licitación y presentación de solicitudes de participación:

Podrá prescindirse de la publicación del anuncio cuando se acuda al procedimiento negociado en los contratos no sujetos a regulación armonizada por ser su valor estimado inferior a 200.000 €, si se trata de contratos de obras.

En los contratos de obras menores, el expediente de contratación se realizará de acuerdo a las siguientes normas:

- En los contratos menores la tramitación del expediente solo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que las normas de desarrollo de la ley establezcan.

- En el contrato menor de obras deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando normas específicas así lo requieran.
- Deberá igualmente solicitarse el informe de supervisión cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.
- En la presente ley se establece que en los proyectos de cuantía inferior a 350.000 €, el informe de las correspondientes oficinas o unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario, así como la normativa técnica que resulten de aplicación para cada tipo de proyecto, tendrá carácter facultativo, y no obligatorio (caso de obras de cuantía mayor de 350.000 €), salvo que se trate de obras que afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra en cuyo caso el informe de supervisión será igualmente preceptivo.

2.3. Tramitación abreviada del expediente: tramitación urgente

Podrán ser objeto de tramitación urgente los expedientes correspondientes a los contratos cuya celebración responda a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público. A tales efectos el expediente deberá contener la declaración de urgencia hecha por el órgano de contratación, debidamente motivada.

Los expedientes calificados de urgentes se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento que los ordinarios, con las siguientes especialidades:

- a. Los expedientes gozarán de preferencia para su despacho por los distintos órganos que intervengan en la tramitación, que dispondrán de un plazo de cinco días para emitir los respectivos informes o cumplimentar los trámites correspondientes.
Cuando la complejidad del expediente o cualquier otra causa igualmente justificada impida cumplir el plazo antes indicado, los órganos que deban evacuar el trámite lo pondrán en conocimiento del órgano de contratación que hubiese declarado la urgencia. En tal caso, el plazo quedará prorrogado hasta diez días.
- b. Acordada la apertura del procedimiento de adjudicación, los plazos establecidos en la ley para la licitación y adjudicación del contrato se reducirán a la mitad, salvo el plazo de quince días hábiles establecido como periodo de espera

antes de la elevación a definitiva de la adjudicación provisional, que quedará reducido a diez días hábiles.

En el caso de procedimientos relativos a contratos sujetos a regulación armonizada debe consultarse el TRLCSP.

La Administración podrá acordar el comienzo de la ejecución del contrato aunque no se haya formalizado este, siempre que, en su caso, se haya constituido la garantía correspondiente.

- c. El plazo de inicio de la ejecución del contrato no podrá ser superior a quince días hábiles contados desde la notificación de la adjudicación definitiva. Si se excediese este plazo, el contrato podrá ser resuelto, salvo que el retraso se debiera a causas ajenas a la Administración contratante y al contratista y así se hiciera constar en la correspondiente resolución motivada.

2.4. Tramitación de emergencia

Cuando la Administración tenga que actuar de manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional se estará al siguiente régimen excepcional:

- a. El órgano de contratación, sin obligación de tramitar expediente administrativo, podrá ordenar la ejecución de lo necesario para remediar el acontecimiento producido o satisfacer la necesidad sobrevenida, o contratar libremente su objeto, en todo o en parte, sin sujetarse a los requisitos formales establecidos en la presente ley, incluso el de la existencia de crédito suficiente.
- b. Si el contrato ha sido celebrado por la Administración Pública en cualquiera de sus órganos, se dará cuenta de dichos acuerdos al Consejo de Ministros en el plazo máximo de sesenta días.
- c. Simultáneamente, por el Ministerio de Economía y Hacienda, se autorizará el libramiento de los fondos precisos para hacer frente a los gastos, con carácter a justificar.
- d. El plazo de inicio de la ejecución de las prestaciones no podrá ser superior a un mes contado desde la adopción del acuerdo previsto para la tramitación del expediente. Si se excediese este plazo, la contratación de dichas prestaciones requerirá la tramitación de un procedimiento ordinario.

Las restantes prestaciones que sean necesarias para completar la actuación acometida por la Administración y que no tengan carácter de emergencia se contratarán con arreglo a la tramitación ordinaria regulada en esta ley.

Resumen del procedimiento urgente

- Los plazos de emisión de informes se reducen a 5 días naturales, prorrogables hasta 10
- El inicio de la ejecución del contrato debe realizarse en un plazo máximo de 15 días hábiles, contados desde la formalización, pudiendo quedar resuelto el contrato en caso contrario, salvo que el retraso se deba a causas ajenas a la Administración contratante y al contratista y se motive en una resolución expresa
- Los plazos para la licitación, adjudicación y formalización del contrato, se reducen a la mitad, salvo el plazo de espera de 15 días hábiles para la formalización del contrato establecido en el artículo 156.3 TRLCSP, y cuando los anuncios hayan de publicarse en el DOUE (regulación armonizada) en que no se reducen los plazos de información y de presentación de proposiciones en el procedimiento abierto. (Art. 112 TRLCSP)

3. Expediente de contratación

El expediente de contratación engloba dos fases: la formalización de los contratos y la aprobación del expediente. Estas se describen a continuación.

3.1. Formalización de los contratos

Los contratos que celebren las Administraciones Públicas deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

En el caso de los contratos menores, la tramitación del expediente solo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que deberá reunir los requisitos que la ley establezca.

Si por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso, se hubiese constituido.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

Para iniciarse la ejecución del contrato es imprescindible su formalización, excepto en los casos previstos la tramitación urgente del expediente y tramitación de emergencia.

El TRLCSP prohíbe expresamente la contratación verbal de las obras, salvo en el art. 113.1, donde se recoge la excepción en el caso de tramitación de emergencia.

Imprescindible: para poder proceder a la formalización de los contratos previamente ha sido necesaria la tramitación del expediente de contratación.

Al expediente se incorporarán el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato. En el caso de que el procedimiento elegido para adjudicar el contrato sea el de diálogo competitivo, los pliegos mencionados serán sustituidos por el documento descriptivo ya mencionado.

Asimismo deberá incorporarse el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya para garantizar el pago de la obra.

3.2. Aprobación del expediente

Junto con la adjudicación de la obra y la aprobación del gasto debe realizarse la aprobación del expediente.

Como se ha dicho, en los expedientes de contratación de obras menores la aprobación del expediente solo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, según ley. También se exige que se incorpore el presupuesto de las obras y demás documentos y requisitos indicados en el apartado: tramitación del expediente de obras menores.

Para la aprobación del expediente en contratos tramitados por vía urgente del expediente o por vía de emergencia se deberán cumplir los requisitos de expedientes de contratación por esta vía.

4. Agentes que intervienen en la obra: nombramiento del director de obra y coordinador en materia de seguridad y salud

En los contratos de obras de la Administración Pública, las facultades del responsable del contrato, es decir, el contratista, se entenderán sin perjuicio de las que por ley correspondan al director facultativo de las obras.

4.1. Nombramiento del director de obra y coordinador de seguridad y salud

En las obras contratadas con la Administración, esta designará un director de la obra responsable de la comprobación, coordinación, vigilancia e inspección de la correcta realización de la obra objeto del contrato.

El trabajo de dirección de obra, bien de arquitecto o de arquitecto técnico, así como el coordinador de seguridad y salud puede estar constituido por propio personal de la Administración, aunque suele ser más habitual que sea ofertado públicamente de forma independiente a la construcción de las obras, también en proceso de licitación pública.

En el TRLCSP se hace referencia a este hecho diciendo que: "La ejecución de las obras se realizará con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en el pliego de cláusulas administrativas generales y particulares, conforme al proyecto aprobado por la Administración y conforme a las instrucciones que, en interpretación técnica de este, diere al contratista el director de la obra o de ejecución (arquitecto o aparejador)".

Cuando las instrucciones del director de obra o de ejecución sean de carácter verbal, deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible para que sean vinculantes a las partes.

4.2. Aceptación del plan de seguridad y salud

El coordinador de seguridad y salud debe aprobar el plan de seguridad elaborado por el contratista. El plazo para la ejecución del plan, así como el plazo para la aprobación por parte de la Administración, se estipulará en el pliego de cláusulas administrativas. La comunicación de aprobación del plan otorga autorización del coordinador en cuanto le compete para el comienzo de la obra.

Dado el poco contenido que el TRLCSP dedica a estas figuras de la obra se han hecho necesarias diversas apelaciones a la Junta Consultiva de Contratación para resolver cuestiones de esta índole. A continuación se exponen algunas consultas:

- a. Posibilidad de incluir las labores de dirección de obras en el propio contrato de obras.

En ningún caso se puede incluir en el contrato de obras realizado con la Administración la dirección de las obras como gasto general, esto, en cualquier caso, debe ser objeto de un contrato o cláusula independiente por estos trabajos.

Se presenta un informe de la Junta Consultiva de Contratación del estado nº 26/04, de 7 de junio de 2004 "Posibilidad de que los gastos de dirección de obra sean abonados por el contratista", donde se reafirma, tras resolución de informes anteriores (expedientes 26/99, 51/99 y 1/03), que la cláusula de un contrato que supone que la financiación del contrato de dirección de obras la lleva a cabo el adjudicatario del contrato de obras (...), afirmando que los gastos de dirección del técnico de director de la obra tiene que asumirlos la Administración, bien a través de sus propios técnicos, bien mediante el correspondiente contrato de consultoría y asistencia, sin que dichos gastos puedan, en consecuencia, considerarse incluidos en el concepto.

- b. Capacidad del director de obras (externo o interno de la Administración) para autorizar cambios en el proyecto.

Según informe nº 22/04, de 7 de junio de 2004 "Vigencia y aplicación de pliego de cláusulas administrativas generales para la contratación de obras del Estado", se interpreta que la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que:

No es posible facultar ni dar atribuciones, ni con condiciones especiales incluidas en el pliego de cláusulas administrativas generales o particulares, al director de las obras para autorizar modificaciones propuestas por el contratista.

Esta cláusula no podría ser aplicada por oponerse a lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y en su Reglamento, careciendo de competencia el director facultativo de las obras para acordar modificaciones del contrato, requiriendo en todo caso la aprobación previa del órgano de contratación.

5. Requisitos para la subcontratación. Libro de registro de subcontratación

En lo que respecta a la subcontratación de trabajos de las obras, el TRLCSP reconoce que el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación, salvo que el contrato o los pliegos dispongan lo contrario o que por su naturaleza y condiciones se deduzca que aquel ha de ser ejecutado directamente por el adjudicatario.

La celebración de los subcontratos estará sometida al cumplimiento de los siguientes requisitos, según el artículo 227 del TRLCSP:

- Si se admite en los pliegos o en el anuncio de licitación, los licitadores deberán indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe, y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización. Es decir, deben comunicar por escrito anticipadamente su intención de subcontratar.
- En el caso que el subcontratista tuviera la clasificación adecuada para realizar la parte del contrato objeto de la subcontratación, la comunicación de esta circunstancia eximirá al contratista de la necesidad de justificar la aptitud de aquel.
- En los contratos de carácter secreto o reservado, o en aquellos cuya ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales de acuerdo con disposiciones legales o reglamentarias o cuando lo exija la protección de los intereses esenciales de la seguridad del Estado, la subcontratación requerirá siempre autorización expresa del órgano de contratación.
- Las prestaciones parciales que el adjudicatario subcontrate con terceros no podrán exceder del porcentaje que se fije en el pliego de cláusulas administrativas particulares. En el supuesto de que no figure en el pliego un límite especial, el

contratista podrá subcontratar hasta un porcentaje que no exceda del 60 % del importe de adjudicación.

Otros conceptos relacionados con la subcontratación son:

- Para el cómputo de este porcentaje máximo no se tendrán en cuenta los subcontratos concluidos con empresas vinculadas al contratista principal.
- La infracción de las condiciones establecidas en el apartado anterior para proceder a la subcontratación, así como la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista o de las circunstancias determinantes de la situación de emergencia o de las que hacen urgente la subcontratación, podrá dar lugar, en todo caso, a la imposición al contratista de una penalidad de hasta un 50% del importe del subcontrato.
- Los subcontratistas quedarán obligados solo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración, con arreglo estricto a los pliegos de cláusulas administrativas particulares y a los términos del contrato.
- En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar con la Administración Pública.
- Limitación de la subcontratación: los órganos de contratación de la Administración podrán imponer al contratista, advirtiéndolo en el anuncio o en los pliegos, la subcontratación con terceros no vinculados al mismo de determinadas partes de la prestación que no excedan en su conjunto del 50% del importe del presupuesto del contrato.

5.1. Obligaciones de pagos a empresas subcontratas y suministradores

La Ley de Contratación recoge también las obligaciones de los pagos que realizan las empresas constructoras a empresas subcontratistas y suministradores, las cuales deben ser respetadas. Estas normas son:

El contratista debe obligarse a abonar a los subcontratistas o suministradores el precio pactado en los plazos y condiciones que se indican a continuación:

- Los plazos fijados no podrán ser más desfavorables que los previstos para la propia empresa contratista por parte de la Administración, que son la obligación de abonar el precio dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la expedición de las certificaciones de obras o de los correspondientes documentos que acrediten la realización total o parcial del trabajo, y se computarán desde la fecha de aprobación por el contratista principal de la factura emitida por el subcontratista o el suministrador, con indicación de su fecha y del período a que corresponda.
- La aprobación o conformidad deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días desde la presentación de la factura. Dentro del mismo plazo deberán formularse, en su caso, los motivos de disconformidad a la misma.
- En caso de demora en el pago por parte del contratista según las estipulaciones que se han definido, el subcontratista o el suministrador tendrá derecho al cobro de los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la Ley 3/2004 de 29 de diciembre.
- El contratista podrá pactar con los suministradores y subcontratistas plazos de pago superiores a los establecidos en el presente artículo siempre que dicho pacto no constituya una cláusula abusiva de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 9 de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre.
- Igualmente se establece que el pago a subcontratas y suministradores puede realizarse mediante un documento negociable que lleve aparejada la acción cambiaria (pagaré o letra de cambio), cuyos gastos de descuento o negociación corran en su integridad de cuenta del contratista. Adicionalmente, el suministrador o subcontratista podrá exigir que el pago se garantice mediante aval bancario por entidad reconocida por el subcontratista o suministrador.

A través del Real Decreto-Ley 4/2013 se ha fijado un nuevo régimen de pago a los suministradores y subcontratistas y su comprobación, de forma que a través de la DF 7ª se indica que los plazos de pago que pacten el contratista con los suministradores y subcontratistas deben respetar los límites previstos en el art. 4.3 de la Ley 3/2004: 60 días naturales.

Nueva redacción del Art. 228.5 TRLCSP: "el contratista podrá pactar con los suministradores y subcontratistas plazos de pago superiores a los establecidos en el presente art., respetando los límites previstos en el art. 4.3 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales...".

Además este R.D-Ley 4/2013 ha añadido un nuevo art. 228. bis al TRLCSP, para la comprobación de los pagos a los subcontratistas o suministradores, de forma que las AAPP podrán comprobar el estricto cumplimiento de los pagos que los contratistas adjudicatarios de los contratos públicos han de hacer a todos los subcontratistas que participen en los mismos. Las consecuencias del incumplimiento serán la imposición de penalidades y/o resolución del contrato.

5.2. Responsabilidades derivadas de la ejecución de la obra por subcontratistas

Corresponde al contratista el control de la ejecución de las obras que contrate con terceros debiendo ajustarse el control al plan que el concesionario elabore y resulte aprobado por el órgano de contratación. Este podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras y girar a las mismas las visitas de inspección que estime oportunas.

El concesionario o contratista será responsable ante el órgano de contratación de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a estos de las mismas consecuencias.

En este caso las consecuencias de los trabajos por parte de las subcontratas tienen las mismas consideraciones que en el caso de la obra privada, el responsable de las mismas es siempre la empresa contratista con la que la Administración suscribe el contrato de obras.

Todas las condiciones y obligaciones que se establecen a la subcontratación de trabajos tanto en obra pública como privada se recogen en la Ley 32/2006 de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.

La relación de subcontratas de la obra se recogerá en un libro denominado libro de subcontratación.

Las características de este libro son:

- Deberá permanecer en todo momento en la obra, se deberán reflejar, por orden cronológico desde el comienzo de los trabajos, todas y cada una de las subcon-

trataciones realizadas en una determinada obra con empresas subcontratistas y trabajadores autónomos, su nivel de subcontratación y empresa comitente, el objeto de su contrato, la identificación de la persona que ejerce las facultades de organización y dirección de cada subcontratista y, en su caso, de los representantes legales de los trabajadores de la misma, las respectivas fechas de entrega de la parte del plan de seguridad y salud que afecte a cada empresa subcontratista y trabajador autónomo, así como las instrucciones elaboradas por el coordinador de seguridad y salud para marcar la dinámica y desarrollo del procedimiento de coordinación establecido, y las anotaciones efectuadas por la dirección facultativa sobre su aprobación de cada subcontratación excepcional de las previstas en esta ley.

- Tendrán acceso al libro el promotor, la dirección facultativa, el coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución de la obra, las empresas y trabajadores autónomos intervinientes en la obra, los técnicos de prevención, los delegados de prevención, la autoridad laboral y los representantes de los trabajadores de las diferentes empresas que intervengan en la ejecución de la obra.
- Asimismo, cada empresa deberá disponer de la documentación o título que acredite la posesión de la maquinaria que utiliza, y de cuanta documentación sea exigida por las disposiciones legales vigentes.
- Reglamentariamente se determinarán las condiciones del libro de subcontratación en cuanto a su régimen de habilitación por la autoridad laboral autonómica competente, así como el contenido y obligaciones y derechos derivados del mismo, al tiempo que se procederá a una revisión de las distintas obligaciones documentales aplicables a las obras de construcción con objeto de lograr su unificación y simplificación.

6. Fecha de comienzo de la obra. Firma del acta de replanteo. Ejecución de la obra. Principio de "riesgo y ventura"

Una vez formalizados todos los trámites administrativos, y ratificado con la firma del contrato, se puede proceder al comienzo de las obras.

La fecha oficial del inicio de las obras es a partir de la firma del acta de replanteo. Para ello se procede inicialmente al acto de comprobación del replanteo.

A tales efectos, dentro del plazo que se consigne en el contrato que no podrá ser superior a un mes desde la fecha de su formalización salvo casos excepcionales justificados, el servicio de la Administración encargada de las obras procederá, en presencia del contratista, a efectuar la comprobación del replanteo hecho previamente a la licitación, extendiéndose acta del resultado que será firmada por ambas partes interesadas, remitiéndose un ejemplar de la misma al órgano que celebró el contrato.

A partir de este momento se considera que han comenzado las obras y le serán de aplicación la cláusula de ejecución de las obras y responsabilidad del contratista del TRLCSP.

El replanteo de la obra consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos.

Una vez realizado el replanteo se incorporará el proyecto al expediente de contratación.

Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y al proyecto que sirve de base al contrato y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de este dieran al contratista el director facultativo de las obras, y en su caso, el responsable del contrato, en los ámbitos de su respectiva competencia.

6.1. Obligaciones del contratista

Algunas de las obligaciones del contratista, aparte de las que se presuponen como normas de buena ejecución u obligaciones generales derivadas del régimen jurídico del presente contrato realizado con la Administración, pueden ser (siempre que se incluyan en el pliego de condiciones):

- Pago de los gastos e impuestos derivados de los anuncios oficiales de la licitación y de formalización del contrato, y las tasas por la prestación de los trabajos facultativos de comprobación del replanteo, dirección, inspección y liquidación y cualesquiera otras que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes en la forma y cuantía que estas señalen.

- Obligación de instalar a su costa los carteles anunciadores de las obras, así como las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupen los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus límites e inmediaciones.
- Obligación del contratista del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo.
- Obligación de llevar los libros de órdenes e incidencias, previamente diligenciados, de conformidad con las disposiciones contenidas en las cláusulas especiales del pliego de condiciones generales para la contratación de obras que se estipulen.
- Respetar el programa de trabajo presentado, según el contenido que en el mismo se indique en el pliego de prescripciones técnicas, que será aprobado por el órgano de contratación.
- El contratista no podrá sustituir al personal facultativo adscrito a la realización de los trabajos sin la expresa autorización del responsable del contrato.

6.2. Cuidado y ejecución de la obra

Durante el desarrollo de las obras y hasta que se cumpla el plazo de garantía el contratista es responsable de los defectos que en la construcción puedan advertirse.

Puede darse el caso de que ocurran acontecimientos de fuerza mayor y siempre que no exista actuación imprudente por parte del contratista, en la que este tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren producido.

Según el TRLCSP se consideran casos de fuerza mayor los siguientes:

- Los incendios causados por la electricidad atmosférica.
- Los fenómenos naturales de efectos catastróficos, como maremotos, terremotos, erupciones volcánicas, movimientos del terreno, temporales marítimos, inundaciones u otros semejantes.
- Los destrozos ocasionados violentamente en tiempo de guerra, robos tumultuosos o alteraciones graves del orden público.

Cuando se producen hechos derivados de fuerza mayor, aparece en los contratos públicos la posibilidad de considerar una prórroga en la ejecución de las obras. Estos se explican según los siguientes conceptos:

- Cuando el concesionario se retrasara en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente, aquel tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que pidiera una menor.
- Si el concesionario fuera responsable del retraso le será de aplicación lo dispuesto en el régimen de penalidades contenido en el pliego de cláusulas administrativas particulares y en la ley (penalizaciones por retraso). En este caso no se puede presuponer bajo ningún concepto que se conceda una ampliación del plazo de ejecución de la obra.

Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario a pesar de la prórroga que se le conceda, se procederá a ajustar el plan económico-financiero.

Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las obras ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia del endeudamiento con terceros.

6.3. Ejecución de la obra. Principio de "Riesgo y Ventura"

Como se sabe, durante la ejecución de la obra se considera al contratista el responsable de lo que acontece en ella, de forma que se le considera de aplicación a las obras el principio de riesgo y ventura.

Este principio plantea dos excepciones:

- Aquellos casos en que se establecen pactos entre ambas partes en las cláusulas de reparto de riesgo que se incluyan en los contratos.

- En casos de fuerza mayor y siempre que no exista actuación imprudente por parte del contratista, este tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren producido.

7. Finalización de obras. Comprobación

Una vez finalizadas las obras, con un transcurso normal de las mismas, se procederá al acto de comprobación para establecer su entrega a la Administración.

El acto de comprobación final de las obras consiste en el levantamiento de un acta de recepción formal por parte de la Administración concedente, al término de las obras, para proceder a la entrega de bienes e instalaciones al órgano de contratación.

El levantamiento y contenido del acta de comprobación se ajustarán a lo dispuesto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y los del acta de recepción, a lo establecido para tal fin en el apartado de entrega de la obra.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra pública ejecutada y, en su caso, una declaración del cumplimiento de las condiciones impuestas en la declaración de impacto ambiental, que será expedido por el órgano de contratación y en el que se hará constar la inversión realizada.

Dentro del plazo de tres meses contados a partir de la recepción, el órgano de contratación deberá aprobar la certificación final de las obras ejecutadas, que será abonada al contratista a cuenta de la liquidación del contrato.

Si se encuentran las obras en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, se levanta el acta correspondiente y comienza entonces el plazo de garantía.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y el director de las mismas señalará los defectos observados detallando las instrucciones precisas y fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo el contratista no lo hubiere efectuado, podrá concedérsele otro nuevo plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato.

El plazo de garantía se establecerá en el pliego de cláusulas administrativas particulares atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año salvo casos especiales.

Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el contrato.

Puede que se produzca la ocupación efectiva de las obras o su puesta en servicio para el uso público, en casos motivados y según órdenes del órgano de contratación.

7.1. Documentación entregada por el contratista al final de la obra

A efectos de la documentación a entregar al final de la obra se requerirá la elaboración del libro del edificio.

La documentación final de obra es la misma que en obras privadas: el plan de control de calidad y los informes de la OCT para poder suscribir el seguro decenal de las obras.

El libro del edificio será realizado por la empresa constructora, según el contenido especificado en la LOE al respecto (Ley de Ordenación de la Edificación), recabando toda la información referente a relación de subcontratas, licencias, garantías, fichas técnicas de materiales suministrados por proveedores, etc., y deberá ser entregado al órgano de contratación correspondiente.

8. Causas de extinción y resolución del contrato de obras

Puede darse el caso en que la relación entre el contratista y la Administración plantee problemas que deriven en una ruptura de relaciones y por tanto una resolución del contrato. Este hecho puede deberse a diversas causas e iniciarse desde los distintos agentes que intervienen en la obra:

Ejecutada por parte de la Administración: son causas de resolución del contrato:

- a. La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b. La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- c. El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista. La resolución por mutuo acuerdo solo podrá producirse cuando no exista otra causa de resolución imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.
- d. La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista, y el incumplimiento del plazo de inicio de la ejecución del contrato que no podrá ser superior a quince días hábiles (15 días) contados desde la notificación de la adjudicación definitiva.
- e. El abandono por parte del contratista del servicio objeto del contrato. Derivado del punto anterior se pueden establecer en las condiciones particulares el plazo en que se entiende que se ha producido el abandono, por ejemplo, cuando la prestación no se desarrolle con la regularidad adecuada o con los medios humanos o materiales precisos para la normal ejecución del contrato en el plazo estipulado en la planificación de la obra. No obstante, cuando se de este supuesto, la Administración, antes de declarar la resolución, requerirá al contratista para que regularice la situación en el plazo de cinco días a contar desde el requerimiento.
- f. La incursión del contratista, durante la vigencia del contrato, en alguna de las prohibiciones señaladas en la normativa vigente o en incompatibilidad.
- g. Otras más específicas que señalen cada categoría de contrato en el TRLCSP, tal como incumplimiento de otras obligaciones contractuales indicadas en los pliegos particulares, como por ejemplo:
 - La falta de presentación del plan de seguridad y salud en el trabajo, la no adecuación o el incumplimiento de la normativa vigente de seguridad y salud en las obras de construcción.
 - El incumplimiento reiterado de las medidas de seguridad recogidas en el plan de seguridad y salud y de la normativa sectorial de aplicación.
 - El incumplimiento de las obligaciones y limitaciones que el pliego impone al adjudicatario en materia de subcontratación.
 - El incumplimiento reiterado de las prescripciones técnicas del contrato en relación con la aportación de medios personales o materiales comprometidas previamente en el contrato.

- Negativa reiterada o falta de colaboración con las medidas que la Administración adopte para conocer en todo momento la identidad de la persona que realiza los trabajos y para comprobar la correcta y completa aportación de los medios personales y materiales contratados.
- El incumplimiento de la obligación de guardar sigilo establecida en cláusula particular. (El contratista está obligado a guardar sigilo respecto de los datos y antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo).
- La reiterada obstrucción o falta de colaboración para hacer efectiva la facultad de dirección e inspección reconocida a la Administración en el TRLCSP o devengada de la propia responsabilidad de la dirección técnica de la obra.
- Facturación de trabajos no prestados o el cargo íntegro de trabajos prestados con medios personales o materiales inferiores a los contratados cuando esta práctica se repita o el importe de lo debidamente facturado alcance un porcentaje determinado (por ejemplo el 1% del importe del contrato). En este caso la Administración puede abstenerse de realizar ningún pago más hasta que se produzca la liquidación subsiguiente a la resolución del contrato).

Ejecutada por parte del contratista: son causas de resolución del contrato:

- a. La demora en la comprobación del replanteo que debe realizarse dentro del plazo que se consigne en el contrato. Esta no podrá ser superior a un mes desde la fecha de su formalización salvo casos excepcionales justificados.
- b. La suspensión de la iniciación de las obras por plazo superior a seis meses por parte de la Administración.
- c. El desistimiento o la suspensión de las obras por un plazo superior a ocho meses acordada por la Administración.
- d. En la suspensión de la iniciación de las obras por parte de la Administración, cuando esta dejare transcurrir 6 meses a contar de la misma sin dictar acuerdo sobre dicha situación y notificarlo al contratista, este tendrá derecho a la resolución del contrato.
- e. Los errores materiales que pueda contener el proyecto o presupuesto elaborado por la Administración que afecten al presupuesto de la obra al menos en un 10%.

- f. Las modificaciones en el contrato que en conjunto impliquen alteraciones del 10% del precio primitivo del contrato, o representen una alteración sustancial del proyecto inicial. Esta causa puede provocar rescisión de contrato tanto iniciado desde el contratista como desde la Administración.
- g. La no formalización del contrato en plazo.
- h. La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior a 4 meses. También cuando el pago se demore en plazo superior a 6 meses, donde además el contratista tendrá derecho al resarcimiento de los perjuicios que como consecuencia de ello se le originen (puede ser que la comunidad autónoma pueda establecer plazos menores, según determina el TRLCSP).

Cuando decida iniciarse la resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, en su caso, siguiendo el procedimiento que en las normas de desarrollo de la ley se establezca.

8.1. Continuidad de contratos aunque existan causas para la resolución

En algunos casos, aunque existan causas de resolución de contrato, las partes pueden acordar continuar con el mismo. Por ejemplo:

- Cuando la causa de resolución sea la muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual, la Administración podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores.
- En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquella para su ejecución.

8.2. Indemnizaciones y pagos por resolución o retrasos en los contratos

Respecto a las indemnizaciones y pagos por resolución o retrasos, la ley establece:

- La resolución del contrato dará lugar a la comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas con arreglo al proyecto, fijando los saldos pertinentes a favor o en contra del contratista. Será necesaria la citación de este en el domi-

cilio que figure en el expediente de contratación para su asistencia al acto de comprobación y medición.

- Si se anula el contrato debido a demoras en la comprobación del replanteo, el contratista solo tendrá derecho a una indemnización equivalente al 2% del precio de la adjudicación.
- En el supuesto de suspensión de la iniciación de las obras por parte de la Administración por tiempo superior a seis meses, el contratista tendrá derecho a percibir por todos los conceptos una indemnización del 3% del precio de adjudicación.
- En caso de desistimiento o suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses, el contratista tendrá derecho al 6% del precio de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones y las que hasta la fecha de notificación de la suspensión se hubieran ejecutado.
- Cuando las obras hayan de ser continuadas por otro empresario o por la propia Administración, con carácter de urgencia, por motivos de seguridad o para evitar la ruina de lo construido, el órgano de contratación, una vez que haya notificado al contratista la liquidación de las obras ejecutadas, podrá acordar su continuación, sin perjuicio de que el contratista pueda impugnar la valoración efectuada ante el propio órgano. El órgano de contratación resolverá lo que proceda en el plazo de quince días.
- En el supuesto de demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista o el incumplimiento de plazos, si las penalidades a que diere lugar la demora en el cumplimiento del plazo alcanzasen un múltiplo del 5% del importe del contrato, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,20 € por cada 1.000 € del precio del contrato.
- Garantías derivadas de la responsabilidad del contratista por defectos o errores del proyecto durante la ejecución de la obra

Una vez producida la recepción formal de las obras empezará a contar el plazo de garantía de la obra establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares atendiendo a la naturaleza y complejidad de la obra y no podrá ser inferior a un año salvo casos especiales.

El director de la obra redactará un informe sobre el estado de las obras dentro del plazo de quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía.

Si el informe fuera favorable el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, procediéndose a:

- La devolución o cancelación de la cuantía depositada como garantía provisional.
- La liquidación del contrato.
- Al pago de las obligaciones pendientes que deberá efectuarse en el plazo de 30 días desde la emisión de la factura (no obstante, si la Administración Pública recibe la factura con posterioridad a la fecha en que tiene lugar dicha recepción, el plazo de 30 días se contará desde que el contratista presenta la citada factura en el registro correspondiente (nueva redacción del art. 222.4 TRLCSP según el R.D-L 4/2013).

Si el informe no fuera favorable y los defectos observados se debiesen a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, el director facultativo dará las ordenes de reparación de lo construido, concediéndole un plazo para ello durante el cual continuará encargado de la conservación de las obras, sin derecho a percibir cantidad alguna por ampliación del plazo de garantía.

Excepción: la ley indica que para aquellas obras cuya perduración no tenga finalidad práctica como las de sondeos y prospecciones que hayan resultado infructuosas o que por su naturaleza exijan trabajos que excedan el concepto de mera conservación como los de dragados no se exigirá plazo de garantía.

El TRLCSP también establece que, con independencia de lo previsto en los artículos anteriores, el contratista responderá de los daños y perjuicios que durante la ejecución o explotación de las obras se causen tanto a la Administración como a terceros por defectos e insuficiencias técnicas del proyecto o por los errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios en que el mismo haya incurrido, imputables a aquel.

La indemnización derivada de la responsabilidad exigible al contratista alcanzará el 50% del importe de los daños y perjuicios causados, hasta un límite máximo de cinco veces el precio pactado por el proyecto y será exigible dentro del término de diez

años contados desde la recepción del mismo por la Administración, siendo a cargo de esta última, en su caso, el resto de dicha indemnización cuando deba ser satisfecha a terceros.

9. Penalizaciones, sanciones, indemnizaciones y garantías

Las penalizaciones pueden deberse al incumplimiento del contratista respecto a la ejecución de la obra (plazos, obra defectuosa, vicios ocultos, etc.). Estas se detallan a continuación.

9.1. Penalizaciones por incumplimiento del contratista

En el caso de resolución del contrato suscrito por ambas partes no se establece ninguna penalidad para las partes.

Respecto al incumplimiento de las condiciones de ejecución de la obra por parte del contratista se establecen las siguientes penalizaciones:

a. Abandono de la obra por el contratista:

- Este deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados.
- La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que se hubiese constituido sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.
- En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso de la Administración acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

b. Demora o retraso en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista o el incumplimiento de hitos parciales o totales:

Se establecen las siguientes condiciones:

- Si las penalidades a que diere lugar la demora en el cumplimiento del plazo alcanzasen un múltiplo del 5% del importe del contrato, la Administración podrá resolver el contrato o imponer penalidades diarias en la proporción de 0,20 € por cada 1.000 € del precio del contrato.
- Para la comprobación de los hitos parciales de la obra se tendrá en cuenta el contrato firmado entre ambas partes y el *planning* o planificación de la obra aportada en el contrato.
- También se podrán aplicar las mismas penalizaciones para incumplimiento por parte del contratista de los plazos parciales cuando se hubiese previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares o cuando la demora en el cumplimiento de aquellos haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplir el plazo total.
- Las penalizaciones se aplicarán mediante deducción de las cantidades de las certificaciones o sobre la garantía que se hubiese constituido cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

9.2. Bonificaciones

En algunos casos la Administración puede premiar, en forma de cantidades económicas, la celeridad en ejecutar la obra respecto al contrato, siempre y cuando a juicio de la dirección de la obra no existiesen razones para estimarlo inconveniente.

Este caso debe venir estipulado en el pliego de cláusulas administrativas, aunque esto no es habitual. Esta condición de ejecutar la obra antes de plazo puede que se haya expuesto por parte de la constructora durante el proceso de licitación para obtener mayor puntuación en la mima.

Un ejemplo de puntuación positivo en la reducción de plazos puede ser:

Las ofertas serán valoradas en orden ascendente de 0 a 10 puntos según ofrezcan una mayor reducción del plazo:

- Reducción de 4 meses: 10 puntos.
- Reducción de 3 meses: 6 puntos.
- Reducción de 2 meses: 3 puntos.
- Reducción de 1 mes: 1 punto.

9.3. Ejecución defectuosa de la obra

Se debe indicar en los pliegos o el documento contractual las posibles penalidades a aplicar, así como para el supuesto de incumplimiento de los compromisos o de las condiciones especiales de ejecución del contrato.

Las cuantías deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y en todo caso no podrán ser superiores al 10% del presupuesto del contrato.

9.4. Multas en caso de extinción y resolución de los contratos y paralización de las obras

En caso de producirse la ruptura del contrato o suspensión de las obras se podrá aplicar lo siguiente:

- En los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso se hubiese constituido.
- Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.
- Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, este deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que se hubiese constituido sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

9.5. Indemnizaciones por desviación del presupuesto de las obras

Indemnizaciones para la Administración:

Cuando el presupuesto de ejecución de la obra prevista en el proyecto se desviare en más de un 10% (tanto por exceso como por defecto) del coste real de la misma como consecuencia de errores u omisiones imputables al contratista, la Administración

podrá establecer, en el pliego de cláusulas administrativas particulares, un sistema de indemnizaciones para ella consistente en una minoración del precio del contrato de elaboración del proyecto en función del porcentaje de desviación hasta un máximo equivalente a la mitad de aquel.

El baremo de indemnizaciones será el siguiente:

- En el supuesto de que la desviación sea de más del 20% y menos del 30%, la indemnización correspondiente será del 30% del precio del contrato.
- En el supuesto de que la desviación sea de más del 30% y menos del 40%, la indemnización correspondiente será del 40% del precio del contrato.
- En el supuesto de que la desviación sea de más del 40%, la indemnización correspondiente será del 50% del precio del contrato.

El contratista deberá abonar el importe de dicha indemnización en el plazo de un mes a partir de la notificación de la resolución correspondiente, que se adoptará previa tramitación del expediente con audiencia del interesado.

Este concepto podría aplicarse, por ejemplo, cuando un contratista tiene contratada la estructura de una obra y debido a errores propios produce una modificación de la obra que desencadena en un aumento del presupuesto de la obra repercutible directamente a la Administración por tenerlos contratados con otros contratistas.

9.6. Responsabilidad y plazo de garantía de la obra por vicios ocultos

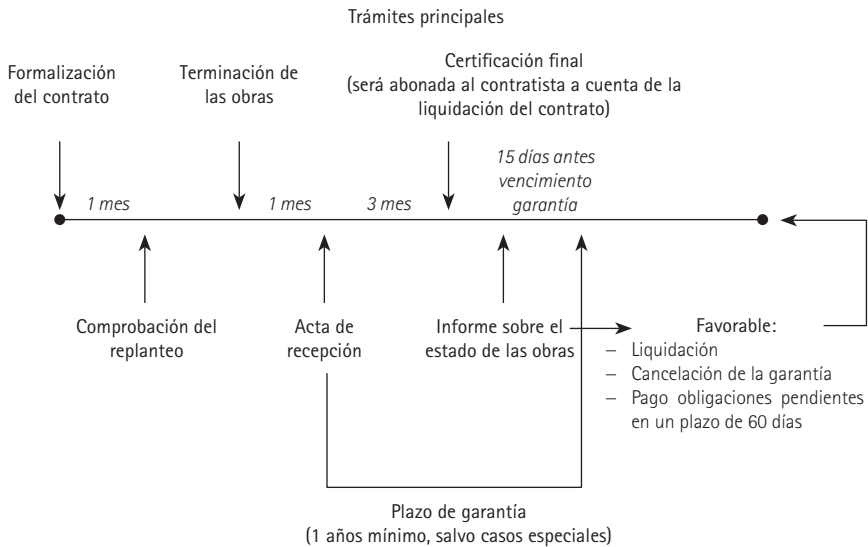
El plazo de garantía de las obras de la Administración Pública se establece en 15 años a contar desde la recepción.

Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía provisional por vicios ocultos de la construcción y durante el periodo de garantía definido (15 años) debido a incumplimiento del contrato por parte del contratista, el contratista responderá de los daños y perjuicios que se manifiesten, debiendo proceder a la reparación de los daños y demás consecuencias originadas por los defectos.

Transcurrido este plazo sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio quedará totalmente extinguida la responsabilidad del contratista.

Resumen de procedimientos de tramitación en una obra pública:

Aspectos más relevantes relativos a la ejecución del contrato de obras



Aspectos más relevantes relativos a la ejecución del contrato de concesión de obras públicas

